

Sejling Hedevej 11, 8600 Silkeborg

Ejd. type	**Landejendom**	Bolig m^2	**170**
Kontant	**3.495.000**	Andre bygninger	**161**
Ejerudgift	**4.522**	Grund ha	**2,3648**
Byggeår/ombygget	**1872/2008**	Energimærke	**B**

Sagsnr. **70503235**

RealMæglerne Silkeborg Brdr. Thomsen & Halberg ApS
Borgergade 19 / 8600 Silkeborg / Tlf. +45 53868600 / www.realmaeglerne.dk/silkeborg

RealMæglerne Silkeborg Brdr. Thomsen & Halberg ApS
CVR-nr. 36457449
Borgergade 19 / 8600 Silkeborg
Tlf. +4553868600 / 8600@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/silkeborg

Salgsopstilling

*Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.*

Adresse: Sejling Hedevej 11, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 70503235
Ejerudgift/md.: kr. 4.522

Dato: 20.11.2026



Landlig idyl med plads til heste og hobbyliv nær Silkeborg

På Sejling Hedevej 11 finder du en idyllisk og løbende istandsat landejendom med masser af sjæl, smukke naturskønne omgivelser og gode muligheder for både hobbyliv og hestehold. Ejendommen ligger fredeligt med udsigt over marker – samtidig med at du er tæt på Silkeborg og byens mange faciliteter.

Boligen rummer lyse og indbydende rum med en fin kombination af landlig charme og moderne komfort. Ejendommen er løbende renoveret og fremstår velholdt med fokus på at bevare den hyggelige atmosfære.

Den store grund giver masser af plads til fritidsaktiviteter, dyrehold og udeliv. Her er både hestefold, markarealer samt gode udbygninger med værksted, garage med elport og uudnyttet loftsrum, som giver mange anvendelsesmuligheder. Ejendommen egner sig derfor perfekt til familien, der ønsker plads til hobbyprojekter, værksted eller hestehold.

Udendørs finder du hyggelige terrasser og solkroge, hvor naturen og udsigten virkelig kommer til sin ret. Kombinationen af den landlige ro, den store grund og den korte afstand til Silkeborg gør ejendommen til en sjælden mulighed for købere, der ønsker det bedste fra begge verdener.

Vigtig information:

Der gøres opmærksom på, at en købsaftale, hvis denne alene er underskrevet af køber, er et tilbud til sælger, og at sælger ikke er forpligtet til at acceptere tilbuddet, heller ikke selv om det måtte være i overensstemmelse med udbudsvilkårene.

Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Klaus Nygaard Thomsen

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Silkeborg Brdr. Thomsen & Halberg ApS
CVR-nr. 36457449
Borgergade 19 / 8600 Silkeborg
Tlf. +4553868600 / 8600@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/silkeborg

Adresse: Sejling Hedevej 11, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 70503235
Ejerudgift/md.: kr. 4.522

Dato: 20.11.2026







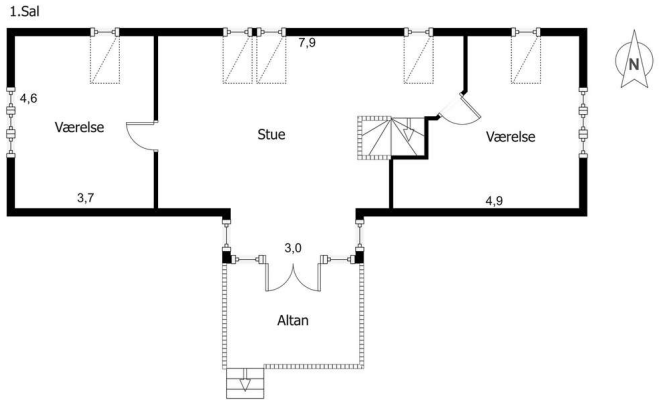

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

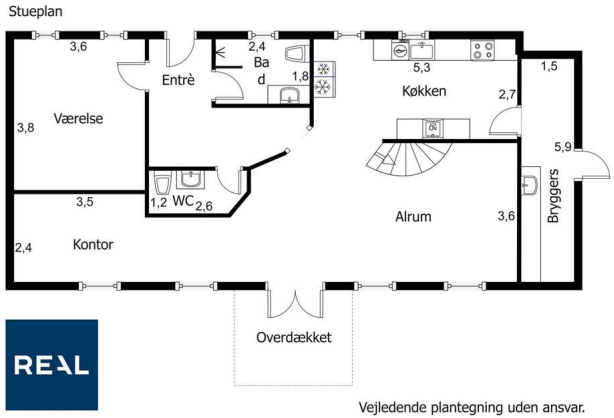
RealMæglerne Silkeborg Brdr. Thomsen & Halberg ApS
CVR-nr. 36457449
Borgergade 19 / 8600 Silkeborg
Tlf. +4553868600 / 8600@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/silkeborg

Adresse: Sejling Hedevej 11, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 3.495.000

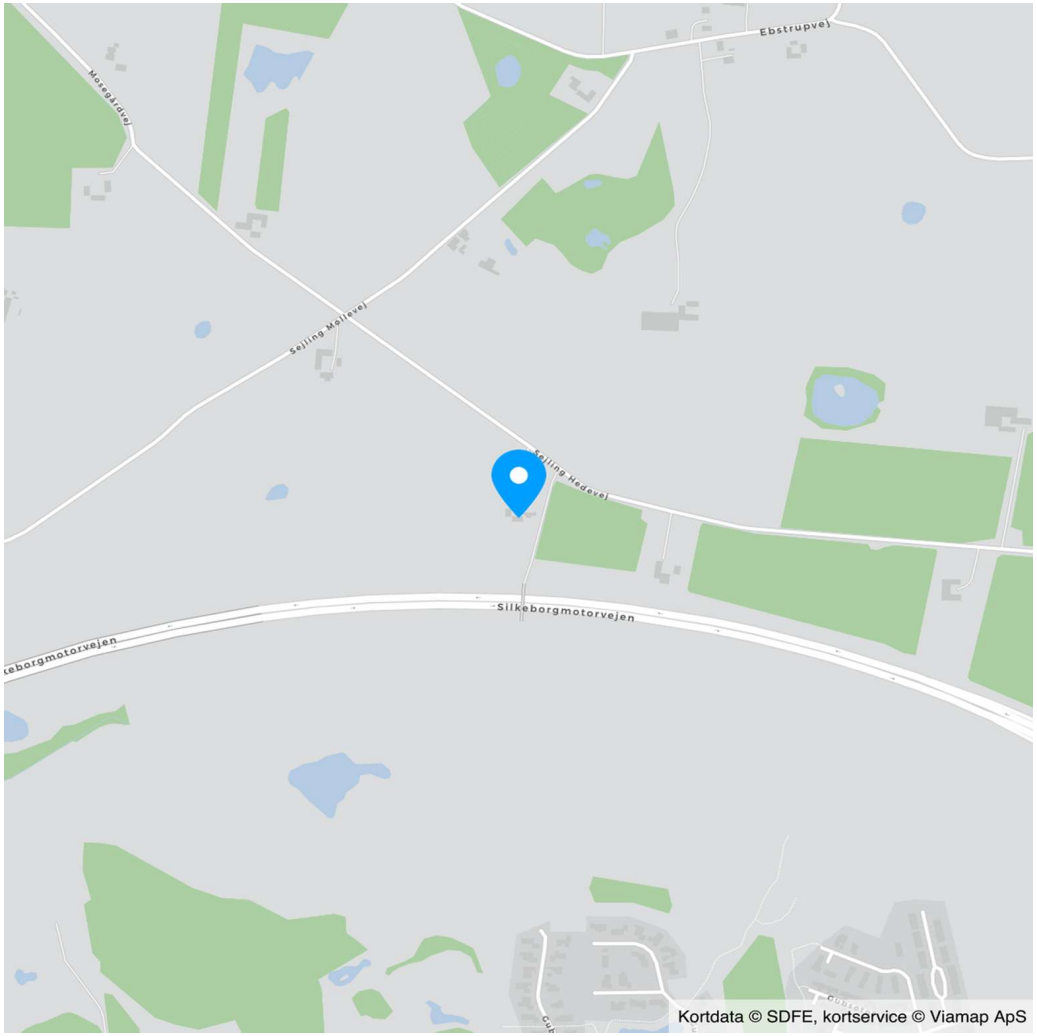
Sagsnr.: 70503235
Ejerudgift/md.: kr. 4.522

Dato: 20.11.2026





Vejledende plantegning uden ansvar.



COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Silkeborg Brdr. Thomsen & Halberg ApS
CVR-nr. 36457449
Borgergade 19 / 8600 Silkeborg
Tlf. +4553868600 / 8600@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/silkeborg

Adresse: Sejling Hedevej 11, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 70503235
Ejerudgift/md.: kr. 4.522

Dato: 20.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Landejendom
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Silkeborg
Matr.nr.:	10b Sejling By, Sejling
BFE-nr.:	4043658
Zonestatus:	Landzone
Vej:	Privat fællesvej
Opført/ombygget år:	1872/2008

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	2.278.000
Grundværdi:	1.353.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.822.400
Grundlag for grundskyld:	1.082.400

Arealer**

Grundareal:	2,3648 ha
Boligareal i alt:	170 m^2
Øvrige arealer:	
Udhus:	73 m^2
Garage:	88 m^2

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

* Flere af oplysningerne vedr. ejendommen, arealer, offentlig vurdering mv. er indhentet fra diverse offentlige registre og kan derfor ikke betragtes som en garanti.

Tilbehør:
Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):

Hårde hvidevare i køkkenet

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter
- Nr. 1: 07.10.2021 - Byggelinje
- Nr. 2: 26.06.2014 - Servitut om naturgasledning
- Nr. 3: 30.07.1909 - Dok om vandværk, Resp lån i off midler
- Nr. 4: 08.01.1954 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 5: 02.07.1976 - Dok om anbringelse af elmaster mv, Ikke til hinder for prioritering
- Nr. 6: 21.12.1987 - Dok om naturgas mv
- Nr. 7: 22.04.1988 - Ret for Jysk Telefon til at nedlægge kabler, Om resp se akt
- Nr. 8: 14.06.1991 - Dok om transformerstation mv

Anvendelsesbegrænsninger
Beskyttede sten- og jorddiger

En bevaringsværdi for ejendommen: 6

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Silkeborg Brdr. Thomsen & Halberg ApS
CVR-nr. 36457449
Borgergade 19 / 8600 Silkeborg
Tlf. +4553868600 / 8600@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/silkeborg

Adresse: Sejling Hedevej 11, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 70503235
Ejerudgift/md.: kr. 4.522

Dato: 20.11.2026

Forsikringsforhold:
Se side 5

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 19.900 Forbrug: 6.761 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2023

Varmeinstallation og primær varmekilde: Varmepumpe
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Leaset varmepumpe: Sælger oplyser at varmepumpen er leaset igennem Nærvarme Danmark og koster 1.388 kr. om måneden. I leasingaftalen er der indeholdt service- og reparationsaftale, hvor selskabet kommer ud og service-re varmepumpen, samt står for evt. reparationer.

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg med tilladelse

Øvrige udgifter vedrørende ejendommens drift og vedligeholdelse:
Køber gøres opmærksom på, at der vil være udgifter til energi, vand, evt. lovpligtige eftersyn af forsyningsanlæg, evt. andre forbrugsafhængige forhold samt løbende vedligeholdelse, og at disse udgifter ikke fremgår af hverken salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke B

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Silkeborg Brdr. Thomsen & Halberg ApS
CVR-nr. 36457449
Borgergade 19 / 8600 Silkeborg
Tlf. +4553868600 / 8600@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/silkeborg

Adresse: Sejling Hedevej 11, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 70503235
Ejerudgift/md.: kr. 4.522

Dato: 20.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	9.294
Grundskyld	kr.	11.906
Varmepumpe - Leasing, service- og reperationsaftale	kr.	16.656
Landboforsikring - GF	kr.	13.335
Rottebekæmpelse	kr.	132
Renovation	kr.	2.945
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	54.269

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	3.495.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	22.850
I alt	kr.	3.517.850

Beregning af brutto/netto på baggrund af standardfinansiering samt særlige oplysninger om finansiering:
Der gøres opmærksom på, at ejendomsmægleren iht. loven ikke må sammenlægge ejendommens ejerudgifter og finansieringsomkostninger. Den angivne brutto/nettoydelse nedenfor omfatter således alene finansieringsomkostninger i henhold til en fiktiv standardfinansiering. Ejerudgiften skal derfor lægges til denne ydelse for at beregne den samlede månedlige boligudgift. Herudover vil der være forbrugsafhængige udgifter. Bemærk at udbetalingens størrelse kan afvige ved indgåelsen af købsaftalen.

Finansieringsomkostninger i henhold til en standardfinansiering:
Udbetaling: 175.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 19.621 md. / 235.453 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 15.720 md. / 188.643 år v/26,44 %
Bruttoudgiften er lig med den samlede ydelse forbundet med en standardfinansiering uden fradrag og eksklusiv ejerudgifter, forbrugsafhængige udgifter samt løbende vedligeholdelse.
Nettoudgiften er lig med bruttoudgiften efter fradrag af skattemæssigt fradrag. Bemærk at da der er tale om en standardfinansiering, vil den i visse tilfælde ikke kunne opnås.

Forudsætninger for standardfinansieringen
Standardfinansieringen er udarbejdet ud fra følgende forudsætninger:
Kontant udbetaling på 5 % af den kontante købesum oprundet til nærmeste kr. 5.000 dog minimum kr. 25.000.
Der optages et realkreditlån op til den maksimale lånegrænse for den pågældende ejendomskategori efter lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v. Løbetiden er 30 år. Lånet er et konverterbart obligationslån med fast rente på 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.11.2026
For restkøbesummen beregnes et boliglån. Lånet har en løbetid på 30 år. Lånet afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet fastsættes til kurs pari, og renten fastlægges hvert kvartal den 1/2, 1/5, 1/8 og 1/11 som den gennemsnitlige rente af de 6 seneste offentliggjorte måneder i Nationalbankens statistik for nye udlån til boligformål til lønmodtagere m.v. Gennemsnitsrenten oprundes til nærmeste kvarte procent og tillægges 3 procentpoint. Nærværende rente på boliglån er baseret på den gennemsnitlige rente i perioden: 01.04.2026 - 30.09.2026

Særlige oplysninger om finansiering: I henhold til lov om formidling af fast ejendom m.v. må ejendomsmægleren ikke udarbejde eller lade udarbejde finansieringsforslag, ligesom ejendomsmægleren ikke må formidle finansiering.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Silkeborg Brdr. Thomsen & Halberg ApS
CVR-nr. 36457449
Borgergade 19 / 8600 Silkeborg
Tlf. +4553868600 / 8600@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/silkeborg

Adresse: Sejling Hedevej 11, 8600 Silkeborg
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 70503235
Ejerudgift/md.: kr. 4.522

Dato: 20.11.2026

Tinglysningsafgiftsreduktion:
I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve og udlæg) blive omdannet til afgiftspantebreve ud fra hovedstolsprincippet. Køber kan herefter anvende afgiftspantebrevene til opnåelse af tinglysningsafgiftsreduktion. Der henvises til ejendommens blad i tingbogen (hæftelsesrubrikken) for nærmere information vedr. størrelsen på købers forventede tinglysningsafgiftsreduktion. Ovenstående gælder dog ikke for pant hvilende på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:
Nr. 9: hovedstol kr. 2.254.000
Nr. 10: hovedstol kr. 145.000
Nr. 11: hovedstol kr. 101.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

Grundareal

Jordstykke	Areal	Heraf vej
10b - Sejling By, Sejling	2,3648 ha	0 m²
Areal i alt	2,3648 ha	0 m²

Bygningsareal

Bygning	Opført	Areal	Heraf boligareal
Nr. 1 - Sejling Hedevej 11 - Fritliggende enfamiliehus	1872/2008	170 m²	170 m²
Nr. 2 - Sejling Hedevej 11 - Udhus	1945/2006	73 m²	
Nr. 4 - Sejling Hedevej 11 - Garage	2008	88 m²	
Bygningsareal i alt		331 m²	170 m²

Forsikringsforhold
Selskab: GF Forsikring

Bygning	Dækning
Nr. 1 - Sejling Hedevej 11 - Fritliggende enfamiliehus	Svamp, Insekt, Rørskade

Købesummens fordeling

Rest til fordeling	kr. 3.495.000
Kontant købesum i alt	kr. 3.495.000

Vand

Vandforsyning: Alment vandforsyningsanlæg
Ejendommen har indvindingstilladelse til markvanding — Nej

Afløbsforhold
Afløbsforhold: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg med tilladelse

Kontrakter og aftaler
Der oplyses følgende om aftaler vedrørende udlejning af bygninger: Der er ikke indgået aftaler herom.

Forpagtning og bortforpagtning af jord
Jorden er helt eller delvist bortforpagtet — Nej

Støtteberettigede arealer (grundbetaling)
Der er støtteberettigede arealer på ejendommen — Nej

Læplantning
Der er modtaget tilskud til plantning af læhegn — Nej

Øvrige tilskudsordninger
Der er modtaget tilskud skovrejsning — Nej

Miljøforhold
Der foreligger miljøtilsynsrapport — Nej
Slam udkørt på ejendommens arealer — Nej

Momsreguleringsforpligtelse
Der er momsreguleringsforpligtelse på ejendommen — Nej

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

Guldkøber®

Kom først i køen på boligmarkedet. Skriv dig op i køberkartoteket og få en mail, når nye boliger matcher dine søgekriterier. Vi holder øje med hele boligmarkedet, så du altid får besked - uanset hvor drømmeboligen er sat til salg.



Vælg din finansieringspartner med omhu

Når du skal købe ny bolig, står du ofte overfor et valg af finansieringspartner. Dette valg bør ske på et oplyst grundlag. Start med at tage en uforpligtende snak med specialisterne i Jyske Bank. Så taler du med finansieringspartnere, der tåler sammenligning på priser, service og personlig rådgivning.
Tjek selv – det koster ikke noget.

Annonce

Mød holdet bag dit boligsalg

RealMæglerne Silkeborg ved Connie Halberg
- vi tager det personligt!

Vi er dit stærke lokale team med mange års erfaring med salg af villaer, grunde, ejerlejligheder, andelsboliger og projekter. Connie Halberg, har solgt boliger i Silkeborg i mere end 31 år, og står i dag i spidsen for vores super gode team på Borgergade, som altid sætter kunden forrest og hvor vi altid yder vores bedste for at det skal blive en god oplevelse for en sælger og en køber at handle ejendom.

Her er gode parkeringsforhold og du kan stå i tørvejr og nyde udstillingen, idet fortorvet går igennem bygningen.
Kom ind og se vores flotte og hyggelige butik. Vi har altid kaffe på kanden.. og er altid klar til en "bolig snak".